

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Jf. pbl § 12-8

[Blåfarge – tekst hentet fra planinitiativet](#)

[Rødfarge – kommentarer fra Rana kommune](#)

[Grønnfarge – kommentar fra plankonsulent/tiltakshavere](#)

Detaljregulering for Båsmoveien 41

PlanID: 8081

Møtedato:	11.06.2024
Sted:	Microsoft Teams

Møtedeltakere:

Tiltakshaver:	Båsmoveien 41 AS/ Roger Håkonsen - roger@zareiendom.no Bjørn Audun Risøy - bjorn.audun.risoy@momek.no Rolf Einar Jensen - rolf.einar.jensen@momek.no Morten Sæterhaug - ms@mo.bbl.no
Fagkyndig plankonsulent:	Kontaktperson hos plankonsulent: Åsmund Rajala Strømnes - asmund.stromnes@asplanviak.no Helge Lynghaug - helge.lynghaug@asplanviak.no <input checked="" type="checkbox"/> Plankonsulent anses som fagkyndig, jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd <input type="checkbox"/> Plankonsulent anses ikke som tilstrekkelig fagkyndig, og seksjon for kart og arealplan viser til retten om å be tiltakshaver finne en annen konsulent. Begrunnelse:
Kommunens planmyndighet:	Saksbehandler og kontaktperson: Robin Westgaard - robinandre.westgaard@rana.kommune.no Seksjonsleder kart og arealplan: Inger Blikra Arealplanlegger: Monika Devik Rian
Andre:	Planinitiativ med tilhørende vedlegg ble sendt på høring hos den interne planinitiativ-gruppen i Rana kommune 15.05.2024. Vi mottok 2 innspill til planinitiativet fra: <ul style="list-style-type: none"> Seksjon for kart og arealplan & Seksjon for VA

Planinitiativ mottatt, dato:	26.04.24
Arkivsaksnummer:	2024/10339
Fakturamottaker i plansaken	Båsmoveien 41 AS
<input checked="" type="checkbox"/> Endring av fakturamottaker skal meldes skriftlig til Rana kommune, med bekreftelse fra ny fakturamottaker. Merk innsendingen med saksnummer.	

1 Formålet med planen

Formålet med planforslaget er å legge til rette for bygging av en boligbebyggelse med inntil 8 enheter, fordelt over 3 etasjer.

2 Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

- PDF som viser planområdet er sendt inn sammen med planinitiativ
 - SOSI-fil av plangrense er sendt inn sammen med planinitiativ
- Oppdater med planid: 8081
- Dagens situasjon/ bruk av planområdet stemmer overens med innlevert planinitiativ
 - Det er nødvendig å tilføye følgende vedr. dagens situasjon eller bruk:
- Virkninger utenfor planområdet angitt i innlevert planinitiativ er ok
 - Virkningene utenfor planområdet er mer omfattende enn det som framkom i planinitiativet. Dette gjelder følgende:

3 Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger

- Kommunen stiller seg bak forslagsstillers KU-vurderinger
- Forslagsstiller har vurdert at planen ikke omfattes av forskriften om konsekvensutredning.
- Kommunen stiller seg ikke bak forslagsstillers KU-vurderinger. Begrunnelse:

4 Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

- Planforslaget samsvarer med alle overordnede planer
- Samsvarer med kommunedelplan Mo og omegn
- Planforslaget samsvarer ikke med overordnede planer, spesifiser hvilken plan og hvilket formål/tema:
- Planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Hvilke:
- Plan 8010: Båsmo, vedtatt 19.03.1975

5 Forholdet til planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

- Kommunen er enig i forslagsstillers vurdering(er) av tiltenkt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- Det er kuttet med to boenheter fra forrige oppstartsmøtet og lagt bedre til rette med adkomst til carporter og gjesteparkering. Dette har gitt et større uteoppholdsareal og det vi mener er en bedre løsning.
- Minner om at det skal være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler.
- Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger. Spesifiser:

Aktuelle rekkefølgekrav er gjennomgått og så langt anbefalt tatt med i innlevert planforslag. Eventuelle tilføyelser:

- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg eller fortau
- Trafikale forhold utenfor planområdet
- Vann- og avløpsnett
- Høyspentledninger
- Annet:

Vurderes om det settes krav til opparbeiding av uteoppholdsarealene innenfor planen før det gis brukstillatelse.

6 Utbyggingsvolum og byggehøyde

- Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av utbyggingsvolum og byggehøyde
- Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger av utbyggingsvolum og byggehøyde. Spesifiser:

7 Funksjonell og miljømessig kvalitet

- Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av tiltenkt funksjonell og miljømessig kvalitet
- Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger av tiltenkt funksjonell og miljømessig kvalitet. Spesifiser:

Det skal utarbeides en VAO-plan som legger føringer for opparbeidelse av tomte.

Innspill fra seksjon for VA.

- Vi vil allerede nå anbefale at tiltakshaver tidlig tar kontakt med oss for å avklare rammene for overhåndshåndteringen fra området. Tiltaksområdet grenser til kommunal fellesledning for avløp i nord, og kommunale ledninger for spillvann og overvann i sørøst. På grunn av begrenset kapasitet må det påregnes at overvann må ledes fordrøyd mot separatanlegg i sørøst, dersom tiltaket ikke lar seg gjennomføre med lokal overvannsdiskonering. Vi forventer tilstrekkelig kapasitet for drikkevann til tiltaket, men dette vurderes nærmere når VAO-plan er levert.

«Sjekkliste for utearealenes utforming» er gjennomgått og utlevert til forslagsstiller. Denne ligger også på kommunes hjemmeside

Vei og gateutforming er så langt i tråd med kommunaltekniske normer. Eventuelle avvik:

Vi forutsetter at veg og gateutforming er i tråd med kommunaltekniske normer.

8 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Kommunen er enig i forslagsstillers vurderinger av tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Kommunen er ikke enig i forslagsstillers vurderinger av tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser. Spesifiser:

Punkter som skal vurderes nærmere i den videre planprosessen:

Ombruk av materialer:

Den 1. Juli 2022 (overgangsperiode frem til 1. Juli 2023) ble det vedtatt endringer i byggt teknisk forskrift (TEK), byggesaksforskriften (SAK) og byggevareforskriften (DOK), blant annet med krav til ombrukskartlegginger. Bakgrunnen for endringen er at byggenæringen står for rundt 15% av klimagassutslippene i Norge, og er den største avfallskilden her i landet. Krav til tiltak for næringen er derfor viktig for at Norge skal nå klima- og miljømålene i Parisavtalen.

Vi ønsker at det som er mulig å ta vare på av materialer fra eksisterende bygg skal bli tatt vare på og gjenbrukes i enten dette prosjektet, eller i andre prosjekter eller funksjoner. Vi ber dere også om å ha ombruk i tankene ved valg av materialer og løsninger senere i prosjektet.

Fornybare materialer:

Statsforvalteren i Nordland og Rana kommune stiller seg positive til en økt bruk av tre i nybygg, og mener at en bevisst og tydeliggjort bruk av tre som et helhetlig grep bør ligge til grunn som en ramme for prosjektene. Det er en økt tendens i tiden, på nasjonalt og regionalt nivå, å benytte fornybare materialer i større prosjekter. Bygg- og anleggsnæringen spiller en viktig rolle i det grønne skiftet og må bidra til å redusere bransjens klimaavtrykk med 40%. En overordnet strategi for byggets materialtekniske egenskaper- og fleksibilitet kan derfor gi bygningsmassen et bærekraftig kretsløp og en sirkulær økonomi utover prosjektets overskuelige tidsperspektiv. En reflektert bruk av materialer i prosjektene vil dessuten kunne åpne for alternative tekniske løsninger som kan påvirke prosjektets egenøkonomi, men også driftsøkonomi, helse og trivsel på sikt.

Blågrønn struktur:

Det må vises til detaljert utomhusplan utformet av fagrådgivere for landskap som kan vise til et helhetlig grep for å ivareta prosjektets blågrønne struktur. Planene vil være essensiell for å ivareta en utfordrende overvannsproblematikk og skal tydeliggjøre prosjektene tilnærming til løsning på egen grunn. Eksempler på blågrønne strukturer kan være: regnveier, regnbed, grønne tak og grønne vegger. En blågrønn profil vil kunne bidra til helhetlige nabolag med gode kantsoner og gi vesentlig bedre byrom.

Eksisterende vegetasjon:

Områder inneholder varierende mengde med eksisterende vegetasjon. Men likevel så må det i alle planer gjøres en vurdering av stedets egenart og potensielle naturmangfold. Trær skaper trivsel og bidrar til bedre luft ved å samle opp svevestøv fra trafikken, som vil veie tungt i områder som har utfordringer knyttet opp mot grunnforhold, vannveier, trafikk, støy og luftkvalitet. Trær er viktige for å håndtere overvann og forhindre lokale oversvømmelser. Derfor ønsker kommunen at det som en del av den blågrønne helheten, så må planenes grøntstrukturer kartlegges og ved funn av enkelttrær på eiendommene så skal det gjøres en oppmåling av disse for en videre vurdering. Eventuelle eksisterende trær og annen vegetasjon kan tas vare på og flyttes annet sted innenfor planområdet. Store trær drenerer jorden, renses luften, ivaretar biologisk mangfold og gir byen sitt høyt verdsette, grønne preg. Og med årstidsvariasjoner gir det farger og miljø til sine omgivelser.

Belysning:

Økt bruk av unødvendig belysning er en økende problemstilling som mange ikke er klar over. Dyr og organismer påvirkes av sollys og blir på samme måte påvirket av kunstig lys. Overdrevet bruk av lys kan derfor forstyrre dyr og organismer og true artsmangfoldet. For å bidra til å redusere lysforurensing bør man forholde seg til 5 enkle prinsipper:

1. Nytteverdi: Før man installerer lys skal man tenke over nytteverdien. Trengs det i det hele tatt?
2. Rettet: Belysningen skal være rettet kun mot området som trenger det.
3. Lave lysnivåer: Bruk så lave lysnivåer som mulig og unngå blinding.
4. Regulert: Bruk lysstyringsutstyr som timer eller bevegelsesdetektorer for å sikre at lys er tilgjengelig når det er nødvendig, dempet når det er mulig, og slått av når det ikke trengs.
5. Farge: Begrens mengden blått/kaldt lys ved å bruke varm fargetemperatur på lyskilden.

Farger:

Vi vil oppfordre dere til å tenke nytt om fargebruk. Man må ta hensyn til menneskene som skal oppholde seg i byggene og i omgivelsene, og tenke på at det skal være et godt sted å være gjennom alle årstidene. Den norske naturen har det til felles at fargene forsvinner om vinteren og at lyset blir blått. Derfor trenger byrommet at vi tilfører varme farger som kontrast til det kjølige bylandskapet som oppstår ved en lite reflektert bruk av hvitt, sort og grått. En aktiv fargebruk vil gi en opplevelse av at omgivelsene våre er variert, og er til glede for alle som beveger seg i byen. Ved valg av farger kan man for eksempel samarbeide med ulike utøvere innenfor fagfelt som kunst og grafisk design. En helhetlig tilnærming til farger og form kan bidra til å skape begeistring og glede til gateløpet, forbispaserende og nærområdet.

Sosiale forhold:

I planleggingen av et nytt prosjekt er det viktig å aktivt jobbe for å skape gode og attraktive møteplasser der naboer kan møtes i en uformell setting. Tilrettelegging for slike møteplasser bidrar til å skape et godt fellesskap og bolyst.

9 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

- Kommunen stiller seg bak forslagsstillers vurderinger av interessefelt som berøres av planen
- Kommunen stiller seg ikke bak forslagsstillers vurderinger av interessefelt som berøres av planen. Disse må tilføyes:

Hvilke utredninger må ev. bli utarbeidet:

Tema	Omfang	Ansvar
------	--------	--------

Geoteknisk vurdering
Overvann skal utredes i VAO-plan
Sol- og skyggeanalyser som skal følge planen

10 Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

- Utfylt ROS-analyse er ok
- Utfylt ROS-analyse er ikke ok. Dette må tilføyes eller endres:
Mulig utfordring med tanke på overvann. Utredes i VAO-plan.

11 Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

- Varslingsparter er ok
Benytt kommunens adresseliste som utgangspunkt
- varslingsparter er ikke ok. Disse må tilføyes/fjernes/endres:
- Noen spesielt viktige parter?

12 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

- Samarbeid og medvirkningsopplegg - ok
Allerede blitt avholdt nabolagsmøte i denne plansaken.
- Samarbeid og medvirkningsopplegg - ikke ok. Følgende må tilføyes eller endres:

13 Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15

- Felles behandling av plan- og byggesak er ikke aktuelt
- Felles behandling av plan- og byggesak er aktuelt. Spesifiser:
Dette er ikke avklart, men vil bli vurdert i løpet av planprosessen.

14 Utbyggingsavtale § 17-1

- Utbyggingsavtale er ikke aktuelt
Ikke i utgangspunktet.
- Utbyggingsavtale er aktuelt

15 Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet

- Kommunen skal kun ha en saksbehandlerfunksjon, samt svare på spørsmål underveis som er nødvendige for utarbeidingen av planen
- Kommunen skal bidra aktivt underveis i planarbeidet med følgende:

16 Dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen

- Det er ikke aktuelt eller nødvendig med flere møter før innlevering av planforslaget
Ikke utgangspunkt
- Forslagsstiller skal sende over et planforslag til gjennomsyn før det sendes formelt
- Ved behov for et dialogmøte etter høring og offentlig ettersyn vil kommunen invitere forslagsstiller til dette

17 Fremdriftsplan for planarbeidet

- Forslagsstillers planlagte dato for varslings av oppstart: **Ikke helt avklart. Sannsynligvis nær fremtid, kanskje over sommeren 2024.**
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: **Høsten/vinteren 2024.**

Aktuelle datoer for behandling i MPR (men vi ønsker ikke å spikre en dato):

- Forslagsstiller er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.

- Forslagsstiller er informert om kalender for politiske møter (og seksjon for kart og arealplans skrivefrister/saksbehandlingstid).

Antatt høringsperiode:

- Forslagsstiller er informert om at høringsfristen for offentlig ettersyn er minimum 6 uker.

Antatt tidspunkt for sluttbehandling av planen i kommunestyret:

- Forslagsstiller er informert om ansvar for å holde saksbehandler ved seksjon for kart og arealplan informert om framdriften i planarbeidet. Dersom saksbehandler i løpet av en periode på 6 måneder (uten annen avtale) ikke har mottatt slik informasjon, vil planarbeidet betraktes som skrinlagt og saken avsluttes.

18 Er det aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum?

- Ja
 Nei

19 Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. §12-8 andre ledd?

- Anbefaler oppstart av planarbeid
 Anbefaler oppstart av planarbeid dersom følgende endringer/justering gjøres:

 Anbefaler ikke oppstart av planarbeid med følgende begrunnelse:

20 Krav til kunngjøring og varsel om planoppstart

Forslagsstiller er gjort kjent med følgende:

- Forslagsstilleren skal kunngjøre og varsle oppstart av planarbeidet (jf. pbl. § 12-8).
Kunngjøringen og varslingen skal bl.a. inneholde:
- Oversiktskart som viser planområdet beliggenhet og avgrensning
 - Formålet med planen
 - Vurdering av KU-plikt
 - Ha vedlagt planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet eller opplyse om hvor det er tilgjengelig.

Det skal varsles i lokalavis (Rana Blad) og gjennom elektroniske medier. Grunneiere, naboer og berørte offentlige etater og andre berørte interessenter skal varsles med brev.

Frist for innspill skal være minimum 3 uker fra varsling.

- Referat fra oppstartsmøtet og planinitiativet skal sendes til regionale myndigheter ved varsel om planoppstart.

Gjeldende reguleringsplaner, eller de delene som berøres av ny reguleringsplan, skal oppheves ved eventuelt vedtak av denne planen. Informasjon om oppheving av reguleringsplaner skal inngå i varsel om planoppstart, jf. pbl. § 12-14. Dette gjelder reguleringsplanene:

- **8010: Båsmo (deler av)**

- Innspill om kapasitet på vei og VA er innhentet fra kommunens driftsavdeling og overlevert til forslagsstiller.

Sendt på høring til intern planinitiativ-gruppe. Kun mottatt innspill fra VA.

Forslagsstiller skal oversende materiale til seksjon for kart og arealplan for varsling på kommunens nettside. Dette inkluderer en SOSI-fil av planområdet i henhold til krav og en adresseliste med oversikt over parter som skal motta varsel.

Forslagsstiller er gjort kjent med bestilling av naboliste på e-torg

Forslagsstiller er informert om kommunens klart språk-prosjekt og oppfordret til å tilpasse sine dokumenter (og illustrasjoner) til leserne/mottakerne.

Klart språk i Rana kommune:

- *Tilpass teksten til leseren, uansett hvem du skriver for.*

- *Leserne skal finne det de trenger, forstå det de finner, kunne bruke det de finner og gjøre det de skal*

21 Krav til innlevert planforslag

Et planforslag skal tilfredsstillere kravene til en reguleringsplan i pbl. § 12-1 og bestemmelsene i kart- og planforskriften §§ 9 og 10.

Faste krav til innhold av planmateriale:

1. Plankart skal leveres som PDF i målestokk samt som SOSI-fil (med rett produktspesifikasjon). Kommunens tittelfelt skal benyttes. Krav til plankart skal følges.
2. Reguleringsbestemmelser skal oversendes i word-format, kommunens sist oppdaterte mal skal benyttes.
3. Planbeskrivelse med ROS-analyse og ev. KU. Skal leveres i word- og pdf-format.
4. Videre skal materialet inneholde:
 - Kopi av kunngjøringsannonse med dato.
 - Kopi av varslingsbrev med adresseliste.
 - Kopi av innkomne innspill.
5. Foretrukket format på planmaterialet (unntatt kart) er stående A4.
6. Det skal gjennomføres sidemannskontroll før plandokumentene sendes til kommunen. Plandokumentene skal være korrekturleste, uten skrivefeil.

Rammer for bestemmelsenenes innhold og utforming finnes her:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplan/id2928063/?ch=4#id0404>

Informasjon om relevante temaer og innhold i planbeskrivelse finnes her:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplan/id2928063/?ch=3#id0142>

Øvrige krav:

Illustrasjonsplan/-bilder/-modell som blant annet viser følgende:

- bygninger med maks tillatte utnyttelsesgrad og maks tillatte høyde
- veier
- terrenginngrep (som følge av veier og bygninger)
- sol- og skyggediagram

Utomhusplan

Skal leveres i målestokk 1:200 eller annen avtalt målestokk. Se mal for reguleringsbestemmelser.

Lengde- og tverrprofiler av veier

- De skal vise skjæringer og fyllinger, samt sporingskurver for dimensjonerende kjøretøy.

Geoteknisk vurdering

Forslagsstiller må ved bestilling av geoteknisk vurdering også sørge for at geoteknisk fagkyndig leverer rapporten til NADAG (nasjonal database for grunnundersøkelser).

VAO-plan

- Informasjon om kravspesifikasjon til VAO-plan og informasjon om overvann ligger her:
<https://www.rana.kommune.no/vare-tjenester/veg-vann-og-avlop/vann-og-avlop/bygge-nytt-vann-og-avlop-i-reguleringsplan-eller-byggesak/>

22 Kart

Det er behov for oppmålinger.
Hvilke?

Det anbefales oppmåling av plangrensen.

- **Innspill fra seksjon for kart og arealplan: Grensene ser greie ut, med tanke på kvalitet. Ikke funnet forhold av betydning for plansaken.**

Kan bli aktuelt med dialog med Rana kommune angående kjøp av eiendom gnr/bnr 132/49.

Plandata for tilgrensende planer bestilles på e-torg. <https://rana.e-torg.no/>

Digitalt planmateriale (se spesifikasjon ovenfor) skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett.

Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her:
www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart-og-planforskriften-.html?id=570324

23 Byggesaken

Forslagsstiller er informert om at det før levering av byggesøknad er krav om et samordningsmøte med kommunens driftsavdeling om forhold vedrørende riggområde i anleggsfasen.

24 Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Dersom saken avsluttes etter 6 måneder (uten annen avtale) på grunn av manglende informasjon om fremdrift i planarbeidet fra forslagsstiller, vil det utstedes gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Gjeldende gebyrregulativ finnes på kommunens hjemmeside, og forslagsstiller er gjort kjent med dette.

25 Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Mo i Rana 11.06.2024

.....
referent

VEDLEGG:

Båsmoveien 41 planinitiativ datert 17.04.2024

Båsmoveien 41 plangrense planinitiativ datert 26.04.2024

Båsmoveien 41 rOS sjekklister datert 17.04.2024

Geoteknisk notat Båsmoveien 41 datert 28.04.2023

Innspill fra seksjon for VA datert 23.05.2024

Innspill fra seksjon for kart og arealplan datert 05.06.2024